

Évolution de la jurisprudence et son application en évaluation foncière

Marc-Alexandre Beauchesne, É.A.

Agenda de la présentation

- Qui suis-je?
- Décisions sur la portabilité au rôle des équipements de centre de données
- Décisions sur les immeubles commerciaux
 - Sélection des propriétés comparables
 - Calcul du taux global d'actualisation

Qui suis-je?

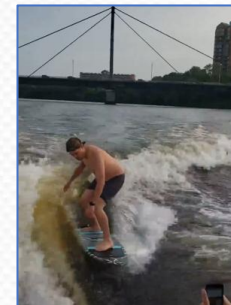
- Profil professionnel

- 15e année dans la gestion d'impôt foncier
- Début de parcours comme technicien
 - Membre de l'ATEFQ
- Évaluateur agréé depuis 2018
- Premier directeur, chef d'équipe, Taxes foncières
- Témoin expert devant le TAQ



- Profil personnel

- Marié à une charmante évaluatrice municipale
- Père de deux jeunes garçons
- Amateur de sports d'actions



Décisions sur les centres de données

Iweb / Locoshop c. Ville de Montréal

Question en litige: Doit-on porter au rôle les équipements (climatisation, génératrices, systèmes électriques) utilisés pour assurer le traitement des données informatiques?

- Les équipements appartenant aux locataires (Ubisost et Iweb) étaient installés dans des immeubles.
- Débat sur l'article 1 de la Loi sur la fiscalité municipale
 - 1° tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil;
 - 2° tout meuble, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1°;

Décisions sur les centres de données

Iweb / Locoshop c. Ville de Montréal (suite)

Décisions:

1. Le TAQ retient que les équipements sont attachés, mais pas à demeure.
2. La Cour du Québec ajoute que les immeubles sont polyvalents et subsistent en l'absence des équipements.
3. La Cour supérieure confirme les deux premières décisions.
4. La Cour d'appel infirme les trois premières décisions en énonçant l'existence d'un lien intellectuel entre les équipements et l'immeuble qui héberge les serveurs informatiques.

Décisions sur les centres de traitement de données

Vantage Data Centers c. Ville de Montréal et Ville de Pointe-Claire

Question en litige: Les équipements sont-ils des machines, appareils et accessoires destinés à la production industrielle?

Article 65 de la Loi sur la fiscalité municipale:

Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:

1° une machine, un appareil et leurs accessoires, autres que ceux d'une raffinerie de pétrole, qui sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole;

Décisions sur les centres de traitement de données

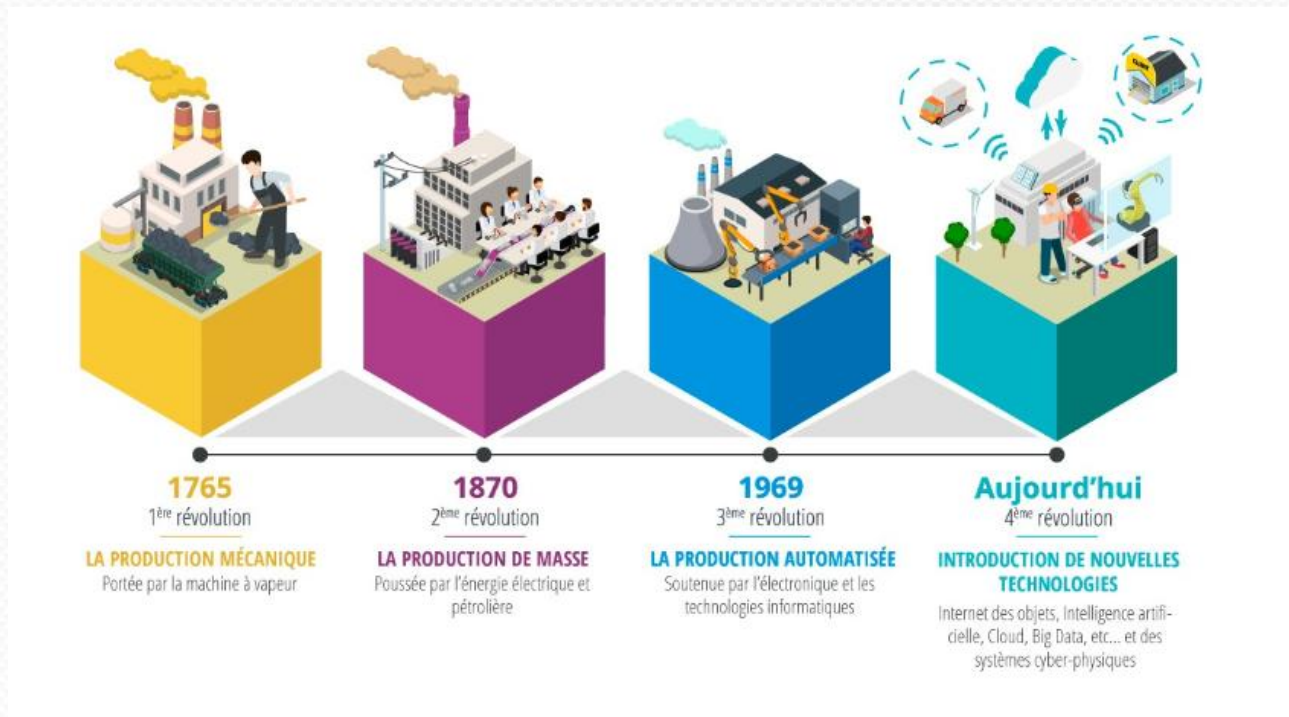
Centre de traitement de données informatiques;

- Connexion internet;
- Systèmes d'alimentation électrique;
- Systèmes de refroidissement;
- Systèmes informatiques.



Décisions sur les centres de traitement de données

Les révolutions industrielles:



Décisions sur les centres de traitement de données

Vantage Data Centers c. Ville de Montréal et Ville de Pointe-Claire

Questions: de quoi est constituée une donnée numérique?

La donnée numérique est un courant électrique à très faible intensité manipulée en passant par des transistors (ou des circuits).

Les transistors créent des séquences électriques en format binaire qui reproduit l'information souhaitée.

Décisions sur les centres de traitement de données

Vantage Data Centers c. Ville de Montréal et Ville de Pointe-Claire

Questions: Est-ce que l'électricité peut être un bien ou un produit?

Code civil du Québec:

 **906.** Sont réputées meubles corporels les ondes ou l'énergie maîtrisées par l'être humain et mises à son service, quel que soit le caractère mobilier ou immobilier de leur source.

1991, c. 64, a. 906.

Loi sur la taxe de vente du Québec:

«produit transporté en continu» signifie de l'électricité, du pétrole brut, du gaz naturel ou tout bien meuble corporel, qui est transportable au moyen d'un fil, d'un pipeline ou d'une autre canalisation;

Décisions sur les centres de traitement de données

Vantage Data Centers c. Ville de Montréal et Ville de Pointe-Claire

Guide: La mise au rôle des biens immobiliers industriels au Québec (édition 2012)

*La **production industrielle** réfère plus précisément à l'ensemble, continu et intégré, des activités formant le processus de transformation de matières ou de substances en biens possédant de nouveaux attributs qui rendent ces biens utilisables à une ou plusieurs fins, directement par un usager ou par un appareil auquel ils sont destinés.*

Ce processus est hiérarchisé et conçu en prévision de biens produits en série ou de grande envergure.

Décisions sur les centres de traitement de données

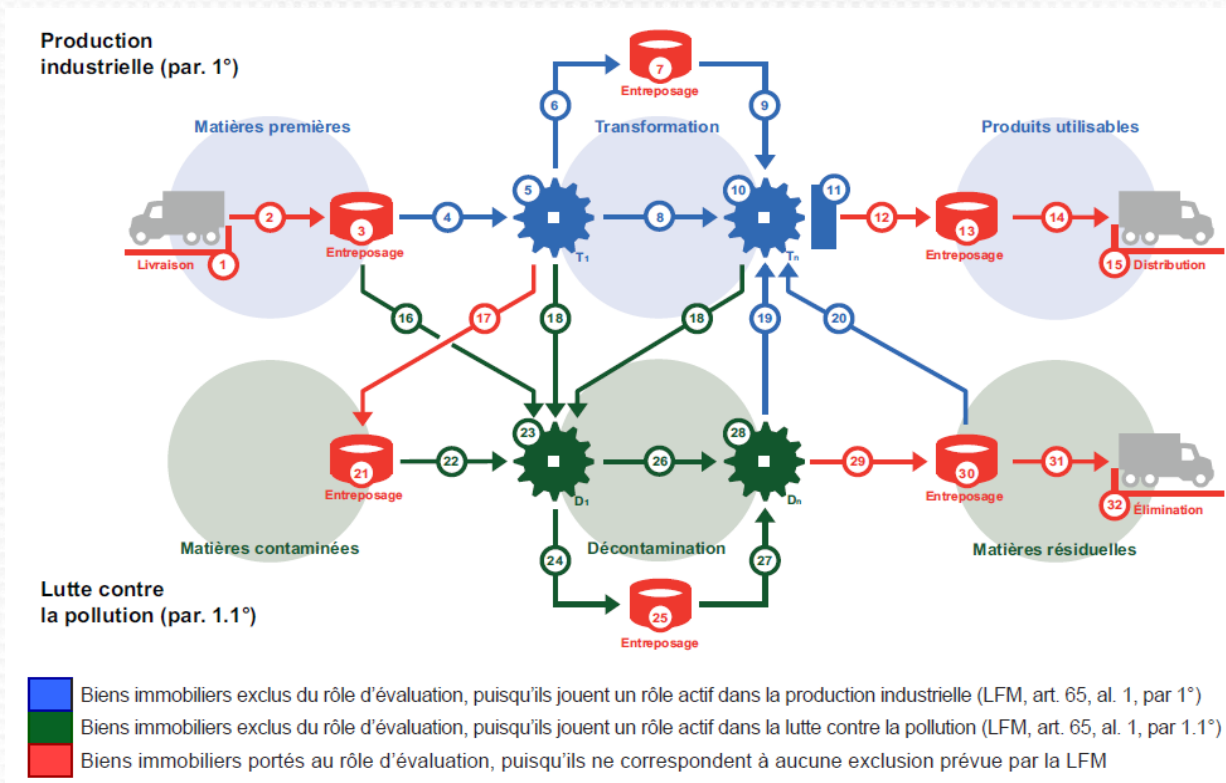
Vantage Data Centers c. Ville de Montréal et Ville de Pointe-Claire

Guide: La mise au rôle des biens immobiliers industriels au Québec (édition 2012)

Le concept de production industrielle nécessite la satisfaction de chacune des conditions suivantes :

- 1. une ressource et du travail sur cette dernière au moyen d'une quelconque forme d'énergie;*
- 2. une combinaison ou une transformation de la ressource, en conséquence de laquelle émerge un bien qui possède de nouvelles formes, propriétés ou caractéristiques;*
- 3. le bien ainsi produit doit être utilisable, même s'il s'avère imparfait.*

Décisions sur les centres de traitement de données



Décisions sur les centres de traitement de données

Analyse du Tribunal:

[214] La question qui se pose ici est de déterminer si le traitement de données informatiques peut être qualifié de production industrielle au sens de l'article 65 de la LFM.

[215] Avec égards pour l'opinion contraire et après une analyse minutieuse de la preuve et des arguments soulevés de part et d'autre, le Tribunal estime que non.

[216] Le Tribunal croit que l'historique législatif de l'article 65 de la LFM et la nature des activités effectuées dans les serveurs informatiques telle que révélée par la preuve, amènent, de manière convaincante, à cette conclusion.

Décisions sur les centres de traitement de données

Conclusion:

[247] Outre les cas des films, jeux vidéo, de musique ou de transmission de données numériques de nature similaire, qui sont particuliers et dont nous venons de discuter, les programmes informatiques ont, en définitive, remplacé un travail autrefois accompli par le cerveau humain et qui lui prenait beaucoup plus de temps à accomplir. Ce travail intellectuel, de complexité fort variable, correspondait, de manière générale, à la fourniture d'un service ou l'exécution d'une tâche plutôt qu'à la production d'un bien.

Décisions sur les centres de traitement de données

Conclusion:

[248] En ajoutant à ce constat les propos que nous tenions ci-dessus quant au contexte historique législatif et l'intention du législateur lorsqu'il a adopté l'article 65 de la LFM, soit de limiter la non-portabilité au rôle aux seuls immeubles où s'exercent des activités appartenant aux secteurs primaires et secondaires de l'économie, il apparaît au Tribunal que le traitement de données numériques ne peut faire partie de ce régime d'exception.

Décisions sur les centres de traitement de données

Décision:

[250] Compte tenu de sa conclusion, le Tribunal estime que les Équipements doivent donc être portés au rôle. Cette conclusion, par le fait même, s'applique aux cabarets de supports pour les câbles sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de leur rôle actif ou non. Quant au système de protection incendie, sa pleine valeur réelle doit être aussi portée au rôle, car, selon le Tribunal, aucune activité de production industrielle ne s'effectue dans l'Immeuble.

[251] Ceci signifie que tous les équipements servant à la redondance des Équipements doivent également être portés au rôle.

Décisions sur les centres commerciaux

Sélection des immeubles comparables

- Riocan Holdings (Riokim) Québec inc.
c. Ville de Gatineau – 5 septembre 2013
- Les immeubles du Carrefour Richelieu
Ltée c. Ville de Drummondville – 26
février 2024
- Les promenades Gatineau Holding Inc.
c. Ville de Gatineau – 13 juin 2025



Sélection des immeubles comparables

Date: 5 septembre 2013

SAI-Q-159537-0910 et al

Riocan Holdings (Riokim)

Québec Inc.

c.

Ville de Gatineau

Contestation de l'évaluation au rôle 2009-2010-2011 et 2012-2013-2014.



Sélection des immeubles comparables

Riocan Holdings (Riokim) Québec inc. c. Ville de Gatineau

[51] Dans son appréciation des deux expertises, le Tribunal privilégie l'évaluation de la propriété à l'étude par des données tirées du marché spécifique à Gatineau plutôt que celles provenant de partout au Québec.

[52] À titre d'exemple, l'expert Nogret a analysé des loyers marchands à travers la province, dans 15 villes différentes, alors que l'expert Brousseau s'en est tenu à juste titre au marché de Gatineau soit celui de l'immeuble à l'étude.

Sélection des immeubles comparables

Date: 26 février 2024

SAI-Q-258195-2110

Les immeubles du Carrefour
Richelieu Ltée

c.

Ville de Drummondville

Contestation de l'évaluation au rôle 2021-2022-2023.



Sélection des immeubles comparables

Les immeubles du Carrefour Richelieu Ltée c. Ville de Drummondville

[20] Ce qui distingue les experts, c'est la qualification du centre d'achat : la requérante indique qu'il s'agit d'un centre commercial communautaire tandis que l'intimée qualifie l'unité de centre commercial régional.

[21] Cette qualification différente a un impact pour l'appréciation de certaines composantes de la méthode du revenu, dont notamment le choix du TGA qui permet d'actualiser le revenu net afin d'obtenir une valeur. Le Tribunal dispose immédiatement de cette qualification dans le but de retenir les paramètres appropriés pour la suite de l'analyse.

Sélection des immeubles comparables

Les immeubles du Carrefour Richelieu Ltée c. Ville de Drummondville

[125] La partie requérante observe les TGA suivants³² selon ses analyses pour un centre d'achat communautaire :

- firmes de Courtage³³ :
 - moyenne Ville de Montréal : 6.40% - 7.10%;
 - moyenne Ville de Québec : 7.25% - 8.50%.

- ventes comparables :
 - Place Desormeaux : 7.50% (avec locataire majeur : Walmart);
 - Centre Victoriaville : 7.30% (avec locataire majeur : Canadian Tire);
 - Place Vertu : 6.74% (avec locataire majeur : Canadian Tire);
 - Galeries Chagnon : 7.07% (avec locataire majeur : Walmart).

Sélection des immeubles comparables

Les immeubles du Carrefour Richelieu Ltée c. Ville de Drummondville

[128] L'expert de l'intimée analyse le TGA³⁵ dégagé lors de la vente de trois immeubles commerciaux vendus à Drummondville et observe les résultats suivants :

- vente 1 réalisée le 6 janvier 2015 (18 locaux) TGA = 6,58 %;
- vente 2 réalisée le 5 juillet 2017 (13 locaux) TGA = 7,73 %;
- vente 3 réalisée le 6 octobre 2017 (5 locaux) TGA = 5,58 %.

Sélection des immeubles comparables

Les immeubles du Carrefour Richelieu Ltée c. Ville de Drummondville

[130] Le Tribunal rejette les indications de ces trois ventes, puisque jugées comme étant non comparables, voire non pertinentes, puisque ces propriétés sont transigées à une date trop éloignée de la date d'évaluation et, de plus, le calibre de ces « centres d'achat » ne peut être comparé à celui de l'unité d'évaluation qui, rappelons-le, comporte 121 locaux.

Sélection des immeubles comparables

Date: 13 juin 2025

SAI-Q-258255-2110 et als

Les promenades Gatineau

Holding Inc. et als

c.

Ville de Gatineau

Contestation de l'évaluation au rôle 2021-2022-2023 et 2024-2025-2026.



Sélection des immeubles comparables

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

[15] La propriété en cause est un centre commercial de type régional d'une superficie locative de 697 000 pi² (chiffre arrondi), comportant plus de 150 locataires.

[20] Bien qu'il le qualifie de « régional » dans ses rapports d'expertise, l'expert de Gatineau⁶ l'assimile à un centre « super-régional » dû à la présence du Costco⁷ et de sa position dominante dans le marché de Gatineau.

[21] Quant à l'expert des Promenades⁸, il le qualifie de « super-régional » en se basant sur la classification de la publication *Retail IQ* dans ses rapports d'expertise. Il explique que la plupart des publications incluent le Costco pour le qualifier.

[22] Cependant, lui-même l'assimile plutôt à un centre régional présentant une bonne performance puisqu'il le positionne dans l'environnement économique de la Région de la Capitale nationale⁹.

Sélection des immeubles comparables

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

[26] Le litige consiste essentiellement à déterminer quel est le TGA applicable à la propriété en cause.

[27] Pour ce faire, le Tribunal doit se prononcer sur la qualification des Promenades. S'agit-il d'un centre commercial « régional » ou « super- régional » ? Quelle est sa compétition ? Cette qualification exerce une influence sur le TGA, les centres super régionaux reflétant les TGA les plus bas.

[28] Par la suite, le Tribunal se penchera sur l'analyse des experts afin de déterminer quelle est la plus probante.

Sélection des immeubles comparables

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Analyse de la qualification du centre commercial:

- La superficie;
- Nombre de locataire, et locataire majeur;
- Programme de rénovation;
- Positionnement dans son environnement économique;
- Performance des ventes des détaillants (sur une base unitaire).

Sélection des immeubles comparables

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Proximité géographique ou réalité économique?

[101] Pour la région de Montréal, les TGA se situent dans les fourchettes suivantes :

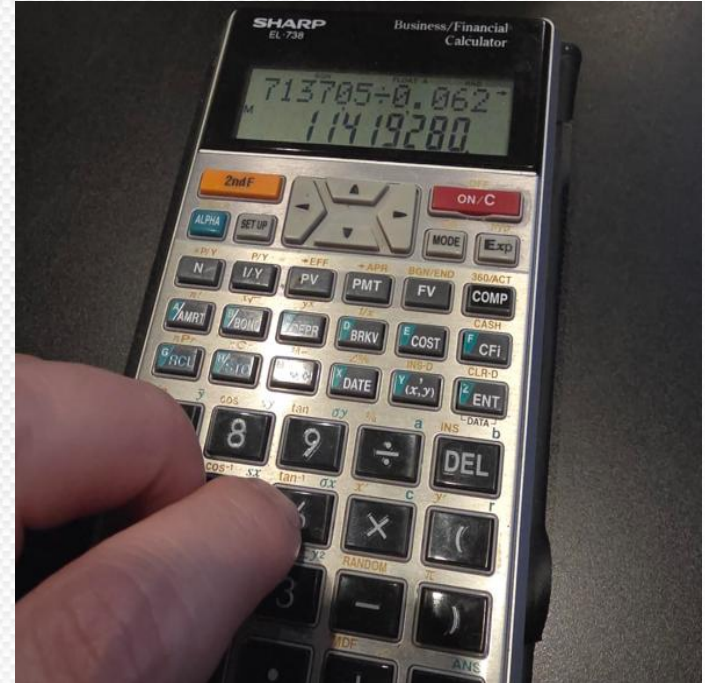
- 5.00 à 5.75 % pour les centres régionaux selon CBRE⁴⁷;
- 4.75 à 6.5 % pour les centres régionaux et les mégacentres selon Colliers⁴⁸;
- 4.50 à 5,50 % pour les centres régionaux *Top Performer* selon CushMan Wakefiled⁴⁹.

[102] Questionné à savoir pourquoi il présente les données de Montréal, l'expert explique qu'il n'en existe pas pour Gatineau. Il a choisi Montréal à cause de sa proximité géographique et non en fonction de sa réalité économique, qui est sans conteste très différente de celle de Gatineau.

[103] En contre-interrogatoire, il admet que les TGA de la région de Québec seraient plus indicatifs de la réalité économique de Gatineau. Selon la preuve, les TGA sont sensiblement plus élevés que ceux de Montréal, variant de 5.75 à 6,75 % pour les centres régionaux selon CBRE⁵⁰.

Calcul du taux global d'actualisation

- Services publics et approvisionnement du Canada c. Ville de Gatineau – 31 janvier 2023
- Cie d'administration Alshon Ltée c. Ville de Montréal – 10 janvier 2024
- Les promenades Gatineau Holding Inc. c. Ville de Gatineau – 13 juin 2025



Calcul du taux global d'actualisation

Date: 31 janvier 2023

SAI-Q-236671-1810 et al

Services publics et
approvisionnement Canada.

c.

Ville de Gatineau

Contestation de l'évaluation au rôle 2018-2019-2020 et 2021-2022-2023.



Calcul du taux global d'actualisation

Services publics et approvisionnement du Canada c. Ville de Gatineau

[9] Dans le cadre de la méthode du revenu, le litige se situe essentiellement au niveau de la détermination du loyer à retenir pour les locaux de l'unité d'évaluation loués par SPAC et du taux global d'actualisation (TGA), plusieurs éléments ayant fait l'objet d'admissions par les experts⁷.

Calcul du taux global d'actualisation

Services publics et approvisionnement du Canada c. Ville de Gatineau

[9] Dans le cadre de la méthode du revenu, le litige se situe essentiellement au niveau de la détermination du loyer à retenir pour les locaux de l'unité d'évaluation loués par SPAC et du taux global d'actualisation (TGA), plusieurs éléments ayant fait l'objet d'admissions par les experts⁷.

[10] Les questions en litige auxquelles le Tribunal doit répondre se résument ainsi :

- Quel est le loyer qui doit être retenu, considérant le loyer contractuel en place assumé par le gouvernement du Canada en fonction d'un bail qui comporte une clause d'option d'achat après 25 ans pour un montant de 1 \$: le loyer marchand ou le loyer contractuel après défalcation de la valeur de réversion ?
- De quelle façon doivent être traitées les dépenses de l'immeuble et quel en est l'impact sur le loyer additionnel et les dépenses d'exploitation?
- Quel est le TGA qui doit être retenu?
- Quelle est la valeur dépréciée des améliorations locatives?

Calcul du taux global d'actualisation

Services publics et approvisionnement du Canada c. Ville de Gatineau

[9] Dans le cadre de la méthode du revenu, le litige se situe essentiellement au niveau de la détermination du loyer à retenir pour les locaux de l'unité d'évaluation loués par SPAC et du taux global d'actualisation (TGA), plusieurs éléments ayant fait l'objet d'admissions par les experts⁷.

[10] Les questions en litige auxquelles le Tribunal doit répondre se résument ainsi :

- Quel est le loyer qui doit être retenu, considérant le loyer contractuel en place assumé par le gouvernement du Canada en fonction d'un bail qui comporte une clause d'option d'achat après 25 ans pour un montant de 1 \$: le loyer marchand ou le loyer contractuel après défalcation de la valeur de réversion ?
- De quelle façon doivent être traitées les dépenses de l'immeuble et quel en est l'impact sur le loyer additionnel et les dépenses d'exploitation?
- Quel est le TGA qui doit être retenu?
- Quelle est la valeur dépréciée des améliorations locatives?

Calcul du taux global d'actualisation

Services publics et approvisionnement du Canada c. Ville de Gatineau

[137] Pour les fins d'apprécier les résultats obtenus eu égard à la structure de revenus et dépenses utilisée pour analyser ces indicateurs par les experts, le Tribunal choisit d'ajouter le ratio des dépenses appliquées sur le revenu brut effectif pour chacune des transactions par les experts :

Propriétés	Date de vente	Résultats			
		TGA		Ratio dépenses / RBE	
		SPAC	Ville	SPAC	Ville
105, rue de l'Hôtel de Ville	13-01-2016	5,48 %	5,17 %	52,4 %	53,3 %
72, rue de Laval	21-09-2015	5,95 %	5,87 %	43,8 %	41,3 %
200, boul. Sacré-Cœur	11-04-2011	5,52 %	5,39 %	49,7 %	53,4 %
41, rue Victoria ³⁸	21-08-2018	4,86 %	4,80 %	52,2 %	51,5 %

Calcul du taux global d'actualisation

Services publics et approvisionnement du Canada c. Ville de Gatineau

[157] Il est d'usage, lorsque la valeur foncière est contestée, de ne pas inclure les taxes foncières aux dépenses de l'immeuble, mais plutôt de les incorporer au TGA sous forme de taux supplémentaire, cette approche permet d'éliminer toute distorsion du résultat. En effet, advenant que les dépenses d'un immeuble soient plus élevées en raison des taxes foncières, le revenu net à capitaliser est moindre et la valeur obtenue diminue. A contrario, lorsque les dépenses d'un immeuble se trouvent moins élevées, le revenu net à capitaliser augmente et la valeur obtenue augmente. Il s'agit d'un effet circulaire qu'il faut éliminer.

Calcul du taux global d'actualisation

Services publics et approvisionnement du Canada c. Ville de Gatineau

Qu'est-ce que l'inclusion des taxes foncières au TGA?:

1. Déterminer le TGA

$$TGA = \frac{\textit{Revenu net normalisé}}{\textit{Prix de vente ajusté}}$$

2. Ajouter le taux de taxe municipale et scolaire

Calcul du taux global d'actualisation

Services publics et approvisionnement du Canada c. Ville de Gatineau

Qu'est-ce que l'inclusion des taxes foncières au TGA?:

1. Déterminer le TGA

$$TGA = \frac{\text{Revenu net normalisé}}{\text{Prix de vente ajusté}}$$

2. Ajouter le taux de taxe municipale et scolaire

Taux global d'actualisation incluant les taxes:	
Taux global d'actualisation:	6.50%
Taux de taxes municipales:	2.07%
Taux de taxes scolaires:	0.92%
TGA incluant les taxes:	9.49%

Calcul du taux global d'actualisation

Date: 10 janvier 2024

SAI-M-304462-2012

Cie d'administration Alshon
Ltée.

c.

Ville de Montréal

Contestation de l'évaluation au rôle 2020-2021-2022.



Calcul du taux global d'actualisation

Cie d'administration Alshon Ltée c. Ville de Montréal

[8] Les experts ont fait une série d'admissions⁴, ne laissant en litige qu'une seule véritable question, soit le traitement des taxes municipales et scolaires (**Taxes**)⁵ dans l'application de la méthode du revenu.

Calcul du taux global d'actualisation

Cie d'administration Alshon Ltée c. Ville de Montréal

Position de la requérante:

[15] Quant au Taux de taxes, il y a ici admission qu'il s'établit à 3,7766 \$ par 100 \$ d'évaluation pour l'année 2018.

[16] Il en résulte que la Requérante divise le RN, qui, rappelons-le, a été calculé avant les dépenses pour les Taxes, par un taux combiné de 10,7766 %, soit l'addition du TGA de 7 % et du Taux de taxes de 3,7766 %.

[17] L'experte de la Requérante estime qu'en utilisant un Taux de taxes, on évite l'effet de référence circulaire soulevé à maintes reprises dans la jurisprudence et par les auteurs lorsque l'on utilise un RN calculé après les Taxes en dépenses.⁶

Calcul du taux global d'actualisation

Cie d'administration Alshon Ltée c. Ville de Montréal

Position de la ville:

[22] À cet égard, l'expert de la Ville soutient, que dans les circonstances de ce dossier, il est approprié d'appliquer la méthode du revenu en laissant les Taxes en dépenses dans le calcul du RN pour ensuite y appliquer le TGA paritaire de 7 % pour établir la valeur réelle de l'Immeuble.

[23] Ce TGA paritaire de 7 %⁸ est déterminé à partir du RN pour des propriétés identifiées et jugées comparables par l'expert de la Ville et pour lesquelles les Taxes sont considérées dans les dépenses.

Calcul du taux global d'actualisation

Cie d'administration Alshon Ltée c. Ville de Montréal

Position de la ville:

[31] Il reconnaît que l'utilisation d'un Taux de taxes dans un TGA est en principe une approche admise et conforme aux règles de l'art, mais il est nécessaire de traiter les comparables utilisés dans cette approche de la même manière que le sujet.

[32] Or, le TGA de 7 % utilisé par l'experte de la Requérante provient de transactions qui incluent, dans le calcul du RN, les Taxes en dépenses. Elle ajoute ensuite à ce TGA de 7 %, le Taux de taxes de 3,7766 %.

[33] Le Tribunal comprend que, selon l'expert de la Ville, sa vis-à-vis aurait dû déduire, des ventes comparables, un TGA à partir du RN calculé avant les dépenses en Taxes, comme elle le fait pour l'Immeuble.

Calcul du taux global d'actualisation

Cie d'administration Alshon Ltée c. Ville de Montréal

Selon le Manuel de l'évaluation foncière du Québec:

Il existe deux façons de traiter les taxes municipales aux fins de l'application de la méthode du revenu :

- soit qu'elles sont incluses en totalité dans les dépenses d'exploitation;
- soit que seules les taxes basées sur des tarifs indépendants de la valeur sont incluses dans les dépenses d'exploitation, alors que celles basées sur la valeur au rôle sont incluses dans le TGA.

Note importante

Lors de la détermination du TGA par comparaison, il importe de s'assurer que les taxes municipales et scolaires y sont traitées de la même façon (incluses soit dans les dépenses, soit dans le TGA) que pour les dépenses d'exploitation normalisées

Calcul du taux global d'actualisation

Date: 13 juin 2025

SAI-Q-258255-2110 et als

Les promenades Gatineau

Holding Inc. et als

c.

Ville de Gatineau

Contestation de l'évaluation au rôle 2021-2022-2023 et 2024-2025-2026.



Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

7.2 Jurisprudence et méthodologie pour déterminer le TGA

[62] Les deux experts ont extrait le TGA du marché par l'analyse de ventes de propriétés similaires à celle en cause. Il s'agit de la technique d'analyse la plus probante, puisque ce taux de rendement est obtenu directement en divisant le revenu net annuel par le prix de vente d'une propriété.

[63] Le TGA est appliqué directement au revenu net de la propriété à évaluer, c'est-à-dire que le revenu net normalisé de cette dernière est divisé par le TGA pour obtenir sa valeur.

Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Selon la requérante:

[64] L'expert Nogret le détermine en normalisant le revenu net de la propriété vendue par le même procédé que pour la propriété en cause, soit selon l'analyse des revenus et dépenses de l'année précédant la vente, de la liste des locataires, de la consultation des baux des locataires majeurs et des baux récents des UCD. Il normalise l'allocation pour mauvaises créances et inoccupation. Les dépenses d'exploitation récupérables sont également normalisées et il retient le même pourcentage de dépenses non récupérables que pour la propriété en cause.

[65] Si la propriété vendue présente divers problèmes ou caractéristiques spécifiques, tels des vacances excédentaires, la nécessité de rénovations majeures, ou un terrain excédentaire, il effectue un ajustement au prix de vente pour en refléter l'impact.

[66] Il obtient donc un TGA qui tient compte des mêmes paramètres d'analyse pour la propriété en cause et les ventes de propriétés comparables.

Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

En résumé:

- Normalisation du revenu net de la propriété par le même procédé que pour la propriété en cause;
 - Revenus et dépenses de l'année précédant la vente;
 - Liste des locataires;
 - Consultation des baux des locataires majeurs et des baux récents des UCD;
 - Normalisation de l'allocation pour l'inoccupation et les mauvaises créances;
 - Dépenses d'exploitation récupérables sont normalisées;
 - Même pourcentage de dépenses non récupérables que pour la propriété en cause;
- Ajustement des prix de ventes, si nécessaire, pour considérer divers problèmes ou caractéristique; spécifiques, tels des vacances excédentaires, la nécessité de rénovations majeures, ou un terrain excédentaire;
- **Résultat** : un TGA qui tient compte des mêmes paramètres d'analyse pour la propriété en cause et les ventes de propriétés comparables.

Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Selon la ville:

[67] L'expert De Rico n'effectue pas cet exercice de normalisation des revenus et dépenses. Il calcule le TGA sur la base du revenu net en place pour certaines ventes, sans ajustement, à la suite de son enquête auprès des parties impliquées, et notamment auprès des acquéreurs.

[68] Pour d'autres ventes, il obtient ses informations sur le revenu net de diverses sources, qu'il juge fiables, et les valide si possible auprès des acquéreurs. Il fait rarement des ajustements aux prix de vente.

Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Selon la ville:

[67] L'expert De Rico n'effectue pas cet exercice de normalisation des revenus et dépenses. Il calcule le TGA sur la base du revenu net en place pour certaines ventes, sans ajustement, à la suite de son enquête auprès des parties impliquées, et notamment auprès des acquéreurs.

[68] Pour d'autres ventes, il obtient ses informations sur le revenu net de diverses sources, qu'il juge fiables, et les valide si possible auprès des acquéreurs. Il fait rarement des ajustements aux prix de vente.

Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Résumé de la doctrine en évaluation (Traité de l'évaluation foncière, 2^e édition):

- *Les bâtiments comparés doivent être d'âges similaires.*
- *Être situés dans des marchés comparables.*
- *Être semblable en ce qui à trait à la motivation des investisseurs, des conditions de financement, de leur ratio de dépenses d'exploitation et des conditions du marché.*

Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Résumé de la doctrine en évaluation (Traité de l'évaluation foncière, 2^e édition):

- *Le niveau de risque entre les immeubles doit être similaire. Il doit s'agir du même type d'immeubles, situés dans des localisations similaires, exploités sur une base stabilisée et soumis au même type de gestion.*

Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Résumé de la doctrine en évaluation (Traité de l'évaluation foncière, 2^e édition):

- *Les revenus nets des propriétés comparables et ceux de la propriété à évaluer doivent être calculés de la même manière. Cet aspect est important et un évaluateur doit porter une attention particulière à la façon d'établir un TGA, surtout dans le cadre d'un débat de valeur.*
- *Des TGA à prime abord identiques peuvent indiquer des valeurs très différentes selon la méthode utilisée pour calculer le revenu net.*

Calcul du taux global d'actualisation

Les promenades Gatineau Holdings Inc. c. Ville de Gatineau

Résumé de la doctrine en évaluation (Programme de formation professionnelle de l'OEAQ)

[94] C'est d'ailleurs la méthodologie préconisée par la doctrine et enseignée par l'OEAQ⁴⁴ :

Pour obtenir un T.G.A. représentatif, l'évaluateur devra calculer dans un premier temps le revenu net normalisé de l'immeuble en suivant les étapes "A" à "D" du cheminement de la méthode du revenu (voir Introduction). En second lieu, l'évaluateur devra analyser le prix de vente de l'immeuble et l'ajuster s'il y a lieu.

Le prix de vente devra être ajusté dans les cas suivants :

- Ajustement pour financement avantageux ou désavantageux ;
- Ajustement pour dépenses en capital connues ou prévisibles au moment de la vente ;
- Ajustement pour inoccupation excessive au moment de la transaction (voir article en annexe) ;
- Ajustement pour considérer un niveau de loyer contractuel différent du loyer marchand au moment de la vente (voir cas no.3 section VI) ;
- Ajustement pour considérer la présence d'un terrain excédentaire.

Questions?

Envie de faire
partie d'une équipe
dynamique ?

Postulez dès
aujourd'hui !





This document is presented by Ryan, LLC for general informational purposes only, and is not intended as specific or personalized recommendations or advice. The application and effect of certain laws can vary significantly based on specific facts, and professional advice of any nature should be sought only from appropriate professional advisors. This document is not intended, and shall not be deemed, to constitute legal, accounting or other professional advice.

© 2019 All rights reserved. All logos and trademarks are the property of their respective companies and are used with permission.

Ryan, LLC, Ryan ULC, Ryan Tax Services UK Limited, Ryan Tax Consulting Services Ireland Limited, Ryan Tax Services Hungary LLC, Ryan Netherlands B.V., Ryan Tax Services Australia Pty Limited, and Ryan Tax Services Singapore Pte. Ltd. provide clients with tax consulting, recovery, compliance, advocacy, technology and other client-related professional services. Ryan, LLC is a member firm of Ryan International, a Swiss Verein. Ryan ULC, Ryan Tax Services UK Limited, Ryan Tax Consulting Services Ireland Limited, Ryan Tax Services Hungary LLC, Ryan Netherlands B.V., Ryan Tax Services Australia Pty Limited, and Ryan Tax Services Singapore Pte. Ltd. are constituent entities of Ryan International, a Swiss Verein. Ryan International is a Swiss Verein whose member firms and constituent entities form a leading network of tax advisory and consulting firms, each of which may be licensed to use the name "Ryan" in connection with providing tax advisory and consulting services to its clients. The member firms of Ryan International and their constituent entities operate throughout North America, Europe and Asia in accordance with local regulatory requirements but are not a part of a single international partnership. The responsibility for the provision of services to a client is defined in the terms of engagement between the client and the applicable member firm or constituent entity. Neither Ryan International nor any member firm or constituent entity of Ryan International is liable or responsible for the professional services performed by any other member firm or constituent entity. Ryan International is not itself engaged in the practice of providing professional services. Rather, it is an international umbrella entity organized as a Verein under Swiss law. Not all member firms and constituent entities provide the full range of services mentioned within this brochure. "Ryan" and "Firm" refer to the global organizational network and may refer to one or more of the member firms of Ryan International, each of which is a separate legal entity.